

주택임대차분쟁조정위원회의 도입과 운영방안 연구

尹惠楨*, 張成洙**

〈目 次〉

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| I. 연구배경 및 문제 제기 | IV. 주택임대차와 관련된 최근의 동향 |
| II. 최근 임대주택시장상황 | V. 주택임대차분쟁조정위원회의의 기능과 역할 구상 |
| III. 외국의 주택임대차관련제도 | VI. 요약 및 제언 |

I. 연구배경 및 문제제기

1960년대 이후 산업화와 도시화과정에서 인구집중과 소득향상에 따라 주택수요는 크게 증가하였다. 그러나 주택부문은 타 산업부문에 비해 投資優先순위가 뒤처지면서 공급이 불충분하였기 때문에 서울과 수도권을 중심으로 한 대도시 지역의 주택가격은 연소득의 5~6배에 달하는 高價의 商品이 되었다. 수요증가에 비해 공급이 부족한 상황이 연출되면서 나타나는 자연스러운 결과이자 부작용이다. 소비자는 주택을 마련하기 위해서 막대한 자금을 마련하여야 했고 이러한 자금을 마련하기 위해 오랜 저축기간을 필요로 했으며, 지금도 이러한 상황은 지속되고 있다. 지난 30~40년간 도시 지역에서는 수요에 비해 주택의 재고와 공급이 부족하였기 때문에 연평균 14~15%의 비율로 주택가격이 앙등하였다. 이에 따라 주택은 르 꼬르뷔제가 주장한 바와 같이 '살기 위한 기계(la machine à habiter)' 이기 보다는 재산형성을 위해 일정한 자산을 축적한 계층은 물론 거의 모든 사람이 선택하는 투자재가 되었다. 또한 소비자들은 주택을 마련하기 위해 열심히 저축하는 한편, 하루라도 빨리 주택을 마련하여야만 조금이라도 싼 가격에 주택을 마련할 수 있었기 때문에 미처 주택이 필요하지 않은 경우나 주택을 구입할 만한 충분한 자금을 마련하지 못한 경우에도 청약예금에 가입하고, 동시분양에 응하면서 주택을 분양받고자 했다. 그리고 일단 주택을 마련하기만하면 기대했던 바와 같이 주택가격은 앙등하였으며, 주택소유자는 인상분을 專有함으로써 재산을 형성할 수 있었다. 이러한 상황에서 부족한 재정여건에도 불구하고 주택정책은 중산층이 내집을 마련할 수 있도록 지원하는 정책이 주류를 이

* 행정학박사, 평택대학교 도시계획학과 교수 현 뉴욕주립대학교(Albany) 교환교수

**공학박사, 주택산업연구원 연구위원, 연구실장

를 수밖에 없었다. 그 결과 공공임대주택의 건설과 공급은 사실상 이루어질 여건이 조성되지 못하였다. 이러한 상황에서 <표 1>에서 보듯이 전체 가구수의 46.7%가 임대로 거주하고 있다. 그리고 임대주택부문에서는 傳貰가 증가하게 되었다. <표 2>에서와 같이 1985년부터 늘어난 전세는 1995년에는 전체 임차가구의 63.6%를 차지하고 있다.

1988년 시작된 주택200만호 건설계획의 추진과 그 여파로 공공과 민간이 주택부문에 대한 투자를 증가시켰으며, <표 3>과 같이 1990년대 들어 1997년까지 매년 60만호 이상의 주택이 건설되었다. 이러한 주택 대량공급에 따라 1991년 주택 매매가격이 미미하지만 하락하게 되었고 1997년까지 이 추세는 지속되었다. 주택시장이 안정화되면서 실수요자 중심의 시장이 서서히 형성되었고, 주택투기의 가능성은 약화되기 시작했다. 1997년 말 외환위기와 1998년의 금융시장혼란으로 주택매매가격이 크게 하락하였고, 이에 따라 전세금도 큰 폭으로 하락하게 되었다. 주택시장 외적인 혼란에 따른 주택가격의 하락과 1998년 12월 12일 민영주택분양가의 自律化에

<표 1> 주택점유형태 변화추이

(단위: 천, %)

	1980년	1985년	1990년	1995년
합계	7,969 (100.0)	9,571 (100.0)	11,355 (100.0)	12,958 (100.0)
자가 가구수	4,672 (58.6)	5,127 (53.6)	5,667 (49.9)	6,910 (53.3)
차가 가구수	3,297 (41.4)	4,444 (46.4)	5,687 (50.1)	6,048 (46.7)

자료: 인구주택 센서스 각년치

<표 2> 임차유형 변화추이

(단위: 천, %)

	1980년	1985년	1990년	1995년
계	3,297 (100)	4,444 (100)	5,687 (100)	6,048 (100)
전세	1,904 (57.8)	2,202 (49.5)	3,157 (55.5)	3,845 (63.6)
월세	1,231 (37.3)	1,892 (42.6)	2,172 (38.2)	1,875 (31.0)
기타	162 (4.9)	349 (7.9)	357 (6.3)	328 (5.4)

자료: 인구주택 센서스 각년치

〈표 3〉 연도별 주택건설 및 가격 동향

(단위: 호, %)

연도	항목	주택건설호수	주택보급율	주택매매가격 (전도시)	아파트매매가격 (전도시)	전세거래가격 (전도시)	아파트전세거래 가격(전도시)
1990		750,378	72.4	109.3	108.6	82.2	76.9
1991		613,083	74.8	108.7	106.6	83.8	79.5
1992		575,492	77.5	103.3	101.3	90.1	86.2
1993		695,319	80.6	100.3	98.3	92.3	89.5
1994		622,854	83.5	100.2	99.3	96.5	95.5
1995		619,057	86.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1996		592,132	89.2	101.5	103.5	106.5	110.2
1997		596,435	92.0	103.5	108.4	107.4	112.2
1998		306,031	92.4	90.7	93.7	87.6	89.4
1999		404,715	93.3	93.8	101.7	102.3	113.3
2000		433,488	-	94.2	103.1	113.7	127.1

자료: 건설교통부, 한국주택은행

따라 分讓價와 시중 去來價와의 차이가 해소되면서 주택시장에서 투기적 수요와 전매수요가 발붙일 수 있는 여건이 사라졌다. 주택수요 측면에서 투기적 수요가 사라지면서 1998년 이후 주택건설물량이 연 평균 20만호 정도 감소하였으나 구매력이 아울러 감소함으로써 주택매매가격은 안정되어 있다(〈표 3〉 참조). 주택시장에서 주택가격이 안정되고 투기적 수요가 사라지면서 주택시장에서는 다음과 같은 변화가 예상되고 있으며, 실제로 일어나고 있다. 즉, 수요측면에서는 주택가격이 안정되면 될수록 대도시 지역에서의 자가수요는 감소하였으나, 임대수요가 확대되고 있다. 공급측면에서는 전체 주택공급이 줄어들고 있다. 임대주택의 공급측면에서 傳貰供給은 減少하고 月貰化하는 傾向이 두드러지고 있으며, 수요측면에서는 임대수요의 증가와 월세수요의 증가가 나타나고 있다.

이렇게 변화된 주택시장에서는 주택공급감소에 따른 주택매매가격의 양등이라는 문제에 앞서 전세공급감소와 월세화에 따른 임대부문의 불안정이 보다 두드러진 문제가 될 것이다. 특히 서울과 수도권 경우에는 주택보급율이 70%, 80% 대에 머물고 있어 주택의 절대량 부족에 따른 주택매매가격 양등의 잠재력마저 상존하고 있어 주택시장을 한층 불안하게 한다.

전체 가구수의 46.7%가 임차가구이지만 이들이 생활하고 있는 임대시장이 거의 대부분 비공식부문에 방치되어 있기 때문에 정부는 시장을 관리하기가 곤란하며, 세입자의 권리를 보호하기도 곤란하다. 재정이나 국민주택기금이 지원된 공공임대주택의 재고가 1999년 말 현재 약 66만호 정도로 전체 주택재고의 5.9%이고 매입임대사업자가 임대하고 있는 주택이 약 10만호 정도(〈표 4〉 참조)이기 때문에 정책적으로 관리가 가능한 공식부문(formal sector) 임대의 비율은 12.6%에 불과하고 나머지 87.4%가 비공식부문이다.

주택시장의 변화에 따라 임대부문의 불안정이 우려되고 있으나 이를 효과적으로 관리할 수

〈표 4〉 총주택수 대비 공공임대주택수

(단위: 천호, %)

연도	총주택수 (A)	공공임대주택수 (B)	B/A
1990	7,160	98.6	1.4
1995	9,570	352.3	3.7
1996	10,113	406.9	4.0
1997	10,627	463.4	4.4
1998	10,867	592.8	5.5
1999	11,181	659.8	5.9

주: 공공임대주택은 준공 기준임

〈표 5〉 소득계층별 월평균 소득증감 추이

(단위: 만원)

	1995	1997	1998	1999	2000
고소득층	317.68 (100.0)	378.56 (119.2)	370.54 (116.7)	389.75 (122.7)	416.00 (131.0)
중소득층	169.03 (100.0)	204.61 (121.0)	184.70 (109.1)	190.67 (112.9)	204.93 (121.2)
저소득층	93.89 (100.0)	110.99 (118.2)	100.12 (106.6)	97.48 (103.8)	106.27 (113.2)

자료: 통계청

* 1995년 100기준

있는 수단이 부족한 상태에서 임차가구의 대부분인 중산층 하부와 저소득층의 주거비 부담능력이 저하되었을 것으로 예상되고 있어 임대부문불안정은 한층 심각한 사회적 문제를 초래할 것으로 보인다(〈표 5〉 참조).

최근 임대시장의 불안은 전세수요의 증가에도 불구하고 전세공급이 감소했으며, 이에 따라 전세가격이 양등하는 한편 임대주가 전세를 월세로 전환하거나 전세금 상승분을 월세로 받는 경우에 적용하는 이자율이 너무 높아 임차자의 부담이 증가하고 있다는 점이다. 이러한 현상은 전반적인 주택시장의 변화에서 비롯된 것이며, 동시에 지난 3년간의 주택시장 상황에 따른 필연적 결과다.

결론에 따른 家口分化에 따른 전세 수요의 자연증가가 계속되고 있으며, IMF 이후 한때 줄어들었던 수도권으로의 전입 인구감소가 최근 들어 증가로 돌아서 인구의 사회적 증가에 따라 임차수요가 늘고 있다. 또한 주택가격은 안정되고 향후에도 오르지 않을 것이기 때문에 전세를 통해 주거비 부담을 줄이고자하는 사회적 분위기와 수요가 존재하고 있다. 또한 서울의 경우 주택의 절대수가 부족한 가운데 재건축 및 재개발에 따라 주택이 철거되고 있으며, 이들 주택

은 대체로 소형주택으로서 전세로 임대되는 경우가 많았다는 점을 고려할 때 임대제고를 감소시키게 되었을 것으로 추측된다.

향후 임대시장에서는 전세에서 월세로의 변화가 진행될 것이다. 그러나 기존의 임대주택과 관련된 시장의 관행이나 주택임대차 보호법은 전세를 전제로 만들어진 것이기 때문에 변화된 임대주택시장에서 임차인의 권리를 제대로 지켜주는 데는 한계가 있다.³⁾ 임대차관련 여러 제도는 현재 임대자와 임차자의 쌍방계약관계에 입각하여 마련되어 있으며, 주거안정을 지원하기 위한 목적으로서 민법의 기본 취지인 계약자유를 부분적으로 제한하는 주택임대차보호법이 존재하고 있다. 현행 주택임대차보호법은 주거용건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장하기 위한 목적으로 1981년에 제정되었다. 동 법은 임차인에게 대항력을 부여하고, 보증금의 회수, 임대차기간 및 계약갱신, 임차 또는 보증금의 증액청구범위, 보증금의 일정액의 보호, 임차권의 승계 등을 규정하고 있다. 또한 이 법에 위반된 약정 중 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다는 규정을 하고 있어 일방적으로 임차인만을 보호한다는 비판도 있다. 그럼에도 불구하고, 현행 주택임대차보호법은 임차인의 거주권을 근본적으로 보호하기 보다는 얼마간의 보증금을 보호해 주는데 불과하고, 임차 또는 보증금의 증액과 관련해서는 기존 임차자에게만 적용됨으로써 기존 임차자의 비자발적 이주문제는 다루어지지 못하고 있다는 한계가 있다. 주택임대차보호법은 지난 1998년 전세가의 폭락으로 보증금의 반환문제가 제기되었던 것을 보면, 실질적으로 임대자와 임차자 간의 불필요한 분쟁의 소지를 제거하고 임대시장의 안정 및 안전을 보장하는 제도로 개편되어야 할 필요가 있다.

전세에서 월세로의 변화가 빠르게 진행되는 상황에서 임차인의 보호를 소홀히 할 경우 IMF 이후 소득 및 저축 감소와 부채의 증가라는 고통을 받는 중산층 가구는 경제적 여건을 감안할 때 과도한 월세는 부담하기도 어려운 실정이다. 저축부족으로 월세를 선택하더라도 貯蓄餘力を 蠶食 당하기 때문에 내집을 마련하여 임차가구를 벗어나기는커녕 다음 임대차 계약시기에 다시 전세가격이 오를 경우 더 많은 월세를 내거나 아니면 주거수준을 낮추어야 할 것이다. 이에 따른 주거하향이동이 대대적으로 발생할 경우 궁극적으로 低所得層의 주거수준을 限界狀況으로 몰아갈 憂慮가 크다.

본 연구는 최근 주택임대시장의 구조변화에 직면하여 주택임대차와 관련된 제도를 개선하기 위해 최근 정부가 현재 설치하려는 주택임대차분쟁조정위원회와 관련하여 외국의 임대료관련 제도를 분석하고 향후 주택임대차분쟁조정위원회의 합리적 기능과 역할을 제안하고자 한다.

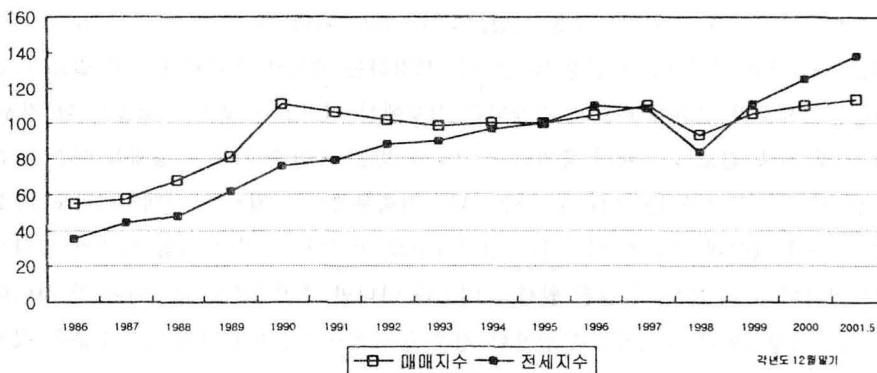
3) 월세 전환시 적용이자율은 연 15.6%로 정기예금 금리의 2배를 넘는 수준으로 나타났다.

II. 최근임대주택시장상황

최근의 주택임대시장의 문제는 전반적인 임대료의 양등과 월세주택의 증가로 요약할 수 있다. 1995년을 기준(100)으로 하여 아파트 전세가격지수를 살펴보면, 전국 도시는 1997년 112에서 1998년 89.4로 급락하였고, 1999년 113.3으로 회복, 2000년 12월 127.1로 크게 올랐으며, 2001년 들어서 계속 상승 5월에는 137.9로 상승하였다. 서울의 아파트의 경우에는 1998년 83.8이던 전세가격지수가 1999년 111로, 2000년 12월에는 124.4, 2001년 5월에는 138.1로서 매우 급격한 상승세를 보이고 있다.

이같은 전세가격의 상승으로 전세보증금 인상분 만큼을 월세로 받는 집주인이 증가하였다. 또한 시중금리하락, 증시불안과 더불어 주택가격도 장기간 안정세를 보이자 전세보다는 보증부월세로의 임대계약을 희망하는 집주인이 늘어나고 있다(〈표 6〉 참조).

특히 서울지역에서 집주인의 월세선호정도가 가장 높은 것으로 조사되기도 하였다. 지난 5월 건설교통부의 조사에 따르면, 서울을 중심으로 보증부 월세매물이 크게 증가하여 강남의 경우 임대매물중 65%를 차지하고 있으며 실제 계약된 경우도 50%에 달하고 있다(〈표 7〉 참조).



자료: 주택은행, 도시주택가격동향조사, 각년월.

〈그림 1〉 서울시 아파트가격 변동추이

〈표 6〉 지역별 임대인의 월세선호비율

평균	수도권					광역시					기타 지방도시				
	서울	인천	경기			대전	울산	부산	광주		충북	충남	전북	강원	경남
26.3	36.8	52.6	27.2	30.5		22.2	14.5	21.0	22.5	5.0	20.0	30.0	15.0	13.3	23.7 13.0

자료: 건설교통부, "3.9 전월세 동향 긴급점검", 2001. 3.

〈표 7〉 수도권 월세동향

구분	강남	노원	인천	분당	평촌
· 월세전환 요구율(%)	65	50	59	50	20
· 실제 월세전환율(%)	50	30	40	23	10

자료: 건설교통부, “전월세 동향 점검결과”, 2001. 5.

작년까지만 해도 전세에서 보증부월세로 전환하는 경우 관행상 월 2%의 이자율을 적용하였으나 최근 보증부월세로의 전환계약이 증가하고 시중금리가 크게 낮아지는 경향에 비추어 지나치게 과도하다는 비난에 따라 전환이자율은 낮아지고 있는 추세이다. 지역별로 보면, 수도권과 광역시의 경우 월 1.2~1.3%(연 14.4~15.6%)로 나타나고 있으나 기타 지방도시는 월 1.6% 수준으로 여전히 높게 조사되었다.

전세에서 보증부월세로 전환시 세입자의 부담을 비교해 보면, 전세 6000만원이던 주택에 대해 보증금 4000만원과 2000만원에 대한 월이자 1.2%로 계산하면, 월세는 24만원으로 1년에 총 288만원을 부담해야 한다. 만일 국민주택기금의 전세금대출을 받는 경우 연리 7.75%를 적용해도 월이자 13만원, 연 156만원정도를 부담하게 된다. 즉 세입자로서는 1.8배이상의 높은 이자를 부담하게 되는 것이다. 집주인 입장에서 보면, 현재 수신금리가 연 5~6%정도이고, 이자소득세를 제하면 실 이자는 110만원정도일 것이므로 보증부월세로 전환하여 월세를 받는 것이 전세금을 받아 저축을 하는 것보다 약 2.6배의 이득을 보게 된다.

이처럼 시중금리의 하락과 주택가격의 지속적인 안정이 예상되는 가운데 주택임대시장은 전세중심에서 월세시장으로 바뀌어갈 수 밖에는 없는 상황으로서 월세가 증가하고 있으나 우리나라의 현행 주택임대차와 관련된 법제는 매우 미비하다.

Ⅲ. 외국의 주택임대차관련제도

유럽의 많은 국가들은 1차대전시부터 대도시에서의 임대료 양등문제에 대한 대응으로서 임대료동결이라는 매우 강한 규제부터 시작하였다. 이후 지속적인 제도변화를 통해 지금의 임대료규제를 갖게 되었다. 본 장에서는 영국의 제도와 미국의 뉴욕시를 대상으로 임대료규제관련 제도 및 임대차관련제도를 중심으로 정리한다.

1. 영국의 “Maximum Fair Rent” 제도와 임대료분쟁조정기구

1) 영국의 임대료관련 제도변화

영국은 1차대전 전시중 주택부족 등의 이유로 임대료가 급등함에 따라 물가와 임금상승을 초래할 것으로 예상되자 1915년 임대료통제를 실시했다. 이 제도는 1925년까지 계속되었으며,

30년에 걸쳐 통제는 단계적으로 완화되었다.

1965년 임대료법의 개정을 통해 이후 모든 민간임대주택에 대해 적용하는 「공정임대료(fair rent)」제도를 도입하였다. 1972년에는 주택기금법에서 이 제도를 공영주택에도 확대하여 모든 임대주택에 대해 공정임대료를 설정하고, 지불이 불가능한 계층에 대해서는 임대료할인이나 보조를 해 주는 제도를 도입하였다. 1977년 임대료법의 개정을 통해 특정한 민간임대주택에 대해서만 공정임대료를 적용하도록 그 대상을 축소하고 임대료보조 제도를 확대하였다. 이후 그 대상주택은 계속해서 감소하고 있다.

〈표 8〉은 1914년 사적임대주택이 전체주택의 90%에 달하던 것이 1950-60년대 사회주택의 대량공급에 따라 그 비중이 감소되었음을 보여주고 있다.

2) 공정임대료제도

〈그림 2〉는 영국의 민간임대주택의 종류를 요약한 것이다.

영국에서는 1977년 Rent Act에 근거하여 소유자가 직접 거주하지 않은 대부분의 임대용 주거는 등록임대(regulated tenancies)로 신고토록 하였다. 현재는 1989년 1월 15일이전에 임대가 개시된 경우만 등록임대차로 남아있으나 이후 임대된 주택도 신고하면 등록임대주택이 될 수 있다. 이 등록임대주택에 대해서 공정임대료가 적용되고 있다. 등록임대차는 전체 민간임대주택의 6.6%이며, 이중 임대료가 등록된 주택은 전체 민간임대주택의 3.4%인 8만호 정도이다.

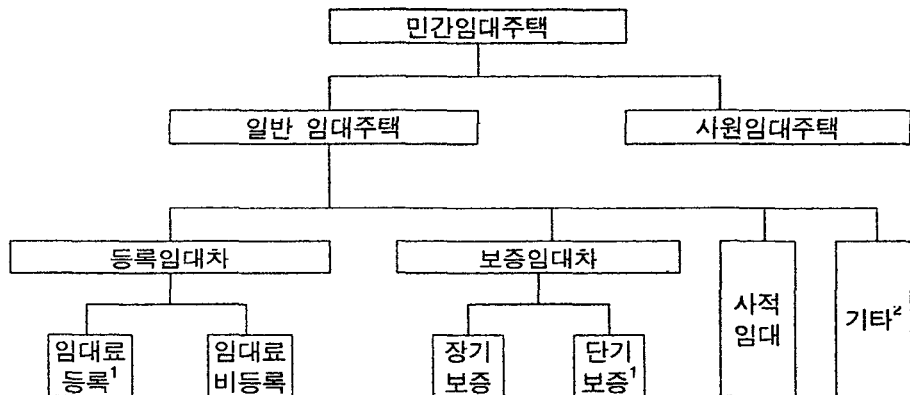
1979년 보수당 집권과 함께 민간임대주택공급을 활성화하기 위해 임대차유형을 장단기로 구분하고 임차권과 임대료규제를 차등화하였다. 보증임대차의 경우 장기보증임대는 계속 임차할 수 있는 반면 시장임대료를 적용하고, 단기보증임대의 경우는 공정임대료가 부과되는 대신 임대기간이 6개월~5년간으로 제한되고 있는데 단기보증임대의 재고는 총 민간임대주택의 53.8%인 124만호이다.

공정임대료란 임대료사정관(Rent Officer)이나 임대료조정위원회(Rent Assessment Committee)에 의해 결정된 임대료(Rent Act, 1977)로서 임대인의 적정이윤이 보장되는 수준이며, 모든 공정임

〈표 8〉 영국의 민간 임대주택재고 변화

연도	주택수(백만호)	전체주택재고중 %
1914	7.1	89.8
1938	6.6	57.8
1960	4.6	31.5
1971	3.3	19.3
1975	2.9	16.1
1981	1.9	11.1
1991	1.8	9.4
2000	2.1	10.2

자료: John R. Short, Housing in Britain, Methuen & Co., 1982. p.186. DETR Survey of English Housing 1999/00



주: 1. 임대료사정판에 의해 결정된 공정임대료를 적용받는 민간임대주택

2. 지주가 함께 거주하는 경우나 무상

자료: DETR Survey of English Housing 1999/00

〈그림 2〉 영국의 민간임대주택의 종류

대료는 지방임대료장부(Local Rent Register)에 기록되어 있다.

공정임대료를 결정하는 기준에는

- 임대인이나 임차인의 개인사정을 제외한 모든 상황변화
- 주택의 보수상태와 장점, 지역특성, 건축연한, 가구여부 등
- 임차인에게 책임이 있는 파손
- 임차인의 거주기간동안 일어났으나 임차인에게 필요하지 않은 개량 등이 있다.

영국정부는 1999. 2. 1 제정되어 2000. 12. 7일부터 효력이 발생한 The Rent Acts(Maximum Fair Rent) Order 1999에서 임대료 총액을 소매물가지수(RPI)의 상승률과 연계하여 제한하는 내용을 규정하였다. 임대료사정판과 임대료조정위원회는 공정임대료를 시장임대료, 최소가치 등을 무시하고 결정할 수 있었으나 이 규칙에 따라 등록될 수 있는 최대임대료를 산정하는 일이 부가되었다. 만일 공정임대료가 최대임대료보다 높은 경우 최대임대료를 적용하고, 반대의 경우에는 공정임대료가 등록되도록 하고 있다.

2000년에는 임대료사정판의 조정에 불복한 사례가 전체 대상가구의 3.89%이며, 이중 결정임대료보다 높여준 경우는 63%, 평균임대료 기준으로 12%정도 인상된 것으로 조사되었다.

3) 공정임대료 규제를 위한 임대차 관련조직

영국은 공정임대료의 설정과 집행에 있어 분쟁을 해소하기 위한 여러 기구를 운영하고 있다.

가. The Rent Service(TRS)

TRS는 1999. 10. 1 환경교통부의 한 부서로서 설립되었다. 이 부서는 1965년에 설립되어 77개 지방정부에 분리되어 있었던 Rent Officer Service의 후신으로서 공개성, 일관성, 책임성, 생산성

을 목표로 하여 중앙정부에 통합되었다. 임대료사정관은 독립된 법무관이면서 공무원과 협력 관계를 유지하도록 하였다. TRS의 임무는 지방정부, 임차인, 임대인에게 임대료 평가와 관련한 전문지식을 제공하는 것이다. 현재 약 900명 정도의 임대료사정관과 행정직원이 있으며, 연 운영예산은 연 3,600백만파운드 정도이다.

나. 임대료조정위원단 Rent Assessment Panels(RAPs)4)

이 기구는 민간임대부문을 규제하는 법률로부터 발생하는 사건을 담당하는 독립적이며 준사법적인 기구이다. 환경교통지방성으로(DETR)로부터 재정을 지원받는다. RAP에는 임대료조정위원회, 임대료심판위원회, 장기임차권평가심판위원회 등이 속해 있다.

① 임대료조정위원회(Rent Assessment Committee)는 이해관계자중 하나라도 임대료사정관이 정한 임대료에 불복한 경우의 등록된 임차권에 대한 공정임대료를 결정하게 된다. 이 위원회에서도 역시 소매물가지수의 변동을 기초로하여 공정임대료에 대해 한도액을 정하고 있는 1999년 규정에 따른다. 일반임대주택시장과 보증차지권(assured tenancy) 하의 임대료에 대해서도 임차인이 신청하면 결정하여 주기도 한다.

② 임대료심판위원회(Rent Tribunals)은 임대인과 임차인이 동일한 주택에 거주하는 경우의 계약에 대한 임대료를 결정한다. 임차인, 임대인, 지방정부 등이 임대료 결정을 요청할 수 있다.

③ 장기임차권평가심판위원회(Leasehold Valuation Tribunals)은 장기임차권 해지에 따른 주택이나 아파트의 가치평가 시에 발생하는 분쟁해결 기구이다.

RAPs는 변호사, 감정평가사, 일반시민으로 구성되어 있다. 분쟁당사자들의 편의를 위해 보통 공개심리를 하며, 대개의 경우 직접 대상건물을 직접 살펴본 후 임대료를 결정하게 된다. 각 위원의 임명권자는 수상이며, 위원장은 대법관이 임명한다. 현재 잉글랜드지역에 8개의 RAPs가 있으며, 위원장과 부위원장은 모두 비상근직이다.

4) 공정임대료에 대한 비판5)

공정임대료의 판정기준에 대해서 임차인의 개인적 사정이 고려되지 않는 점, 임대료사정관의 주관적 판단에 의존한다는 비판을 받았고, 그에 따라 1999년 전국의 임대료사정관을 중앙부처가 관장하도록 하는 조직개편과 함께 최대공정임대료규칙을 제정하여 이같은 문제점을 보완하고 있다. 그러나 임대료 규제라는 제도자체가 가진 한계로서 임대사업 위축, 초과임대수요발생 등의 문제는 여전히 남아있다.

2. 미국의 임대차관련법제

미국의 경우 각 주와 도시마다 각기 다른 제도를 가지고 있다. 따라서 본 절에서는 임대차와

4) www.housing.detr.gov.uk 참조.

5) Albon, R. P. & Stafford, D.C. "Rent Control and Housing Maintenance", *Urban Studies*, Vol. 27, No. 2, 1990, 233-240.

Gyourko, J. "Controlling and Assisting Privately Rented Housing", *Urban Studies*, Vol. 27, No. 6, 1990, 785-793.

관련된 연방법의 내용과 주택임대료가격이 가장 높은 것으로 알려져 있는 뉴욕시의 임대료관련제도를 중심으로 살펴본다.⁶⁾

1) 연방 임대차법 (Landlord-Tenant Law)

연방 법률인 임대차법은 상업 및 주거용 자산의 임대차를 다루는 법률이다. 이 법은 각 기본적으로 성문법과 관습법에 대한 설명들로 구성되어 있다. 이 법에 근거한 각 주의 성문법은 Uniform Residential Landlord and Tenant Act(URLTA)나 Model Residential Landlord-Tenant Code를 기초로 제정된다. 연방의 성문법은 범국가적이거나 지역적으로 긴급하게 주택 임대시장 내 차별을 방지할 때만 기능한다. 이 법률에 따라 임대인과 임차인간의 관계는 성문법, 관습법 또는 개인간의 임대차관계와는 상관없이 '의무'에 기초한다.

각 지방자치단체에서는 주택조례(Housing codes)에 의해 주거용 임대주택에 대해서는 임차시기와 임차기간을 보장하고 있다. 주에 따라서 주택조례를 위배한 경우 행정권을 발휘하게 하거나 임대료의 지급중단사태를 가져오기도 하지만, 주거용 임대건물의 거주성은 법 차원을 떠나 보장되고 있다. 만기가 된 시점에서 임차자가 계약사항을 위반한 경우 임대기간을 단축시킬 수 있는 조항은 상업용이나 거주용임대차에 모두 적용된다. 몇몇 주에서는 임차인의 임대료지불 의무를 가정하여 주 법령에서 합리적 임대료(reasonable rental value)를 설정하기도 한다.

일반적으로 임대인은 특정한 계약조항을 위반한 임차자를 즉각 퇴거시킬 수 있다. 그러나 임대인 자신이 직접 퇴거시키는 것은 금지되며, 일부 주에서는 계약기간이 만료된 임차자의 경우에도 임대인이 직접 퇴거시키는 것을 허락하지 않고 있다.

임대차에 대한 연방법에서는 주택이나 임대시장에서 차별을 금지시키고 있는 것이 핵심이다.

2) 뉴욕시의 임대료 및 임대차관련 제도

가. 임대료안정위원회 (Rent Guidelines Board: RGB)

1968년에 설립되어 뉴욕시의 임대료안정법(Rent Stabilization Law)의 적용을 받는 약 100만호의 민간임대주택에 대한 임대료조정기준을 정하는 조직이다. 이 위원회에서는 최대 임대료상승분을 제시하고 지도하고 있다. 또 위원회는 매년 위원회의 자체 연구와 주택소유자, 임차인, 시민단체와 임대산업전문가 등의 의견을 종합하여 매년 10월 1일을 기준으로 임대료상승분 제시하고 있다.

임대료산정시 고려사항으로는 주거용 부동산산업의 경제적 여건(재산세와 기반시설비용, 보험료와 각종부담금, 인건비 등 운용비용, 금융비용, 전반적인 주택공급과 공실을 등을 종합적으로 반영)와 기타 주거관련지표의 변동 등이다.

임대료안정법이 적용되는 지역의 집주인은 법에 따라 DHCR(Division of Housing and Community Renewal)에 주택을 등록해야 하며, 매년 임차인에게 등록사항을 알려주어야 한다. 임차인은 해

6) www.ci.nyc.ny.us/html/hpd, www.housingnyc.com 참조.

당 주택에 대한 본인계약 이전의 임대료를 확인할 수 있으며, 이에 따라 제시된 임대료보다 높은 경우 임차인은 신고할 수 있고, 임대인에게는 제시된 임대료보다 초과된 금액의 3배의 벌금이 부과된다.

나. 주택보존및개발국내 주택신고센터 (Dept. of Housing Preservation and Development (HPD)내 Central Complaints Bureau)

민간임대주택 임차자의 거주상의 불편을 해결해주는 부서이다. 민간임대인은 법에 의해 주택의 거주성을 확보하고 임차인에게 동절기 난방과 온수를 공급할 의무가 있는데, 이 의무는 HPD의 조례집행과 (Division of Code Enforcement)에서 시행을 감독하고 있다. 조례집행감독관 (Code Enforcement Inspector)이 직접 방문하여 해결하기도 한다. 이 조직은 24시간 hotline체제로 운영되고 있다.

다. 주택법원 Housing Court(the Housing Part of the Civil Court of the City of New York)

뉴욕시의 주택법원은 1960년대 인권운동을 계기로 임차인과 임대인간 분쟁을 보다 신속히 공정하게 처리하기 위해 연방 임대차법 (Landlord-Tenant Law)에 근거하여 설립되었다. 현재 주택법원에서는 임대료미납과 퇴거문제를 주로 처리하고 있다.

3) 임대료규제에 대한 비판

미국의 경우에도 임대료규제는 민간임대주택에 대한 투자감소 및 위축, 임차인 집단간 불공평함, 과대한 행정경비 유발 등의 문제를 초래하였다는 비판을 받고 있다. 특히 민간임대주택에 대한 투자위축의 효과로 인해 임대주택의 양과 질이 저하되는 문제를 가져온다고 지적되고 있다.⁷⁾

IV. 주택임대차와 관련된 최근의 동향

1. 주택임대차와 관련된 정부안

정부는 임대료상승 및 월세전환이자율을 둘러싼 분쟁이 문제로 대두되자 2001년 3월 전월세 안정종합대책을 내놓았다. 그 내용을 요약하면 다음과 같다.

1) 분쟁조정위원회의 설치와 전월세정보제공

분쟁조정위원회는 변호사·공인중개사·감정평가사 등 관련분야 전문가와 시민단체대표 및 관련공무원 5명내외로 구성하되, 임대료조정신청을 받으면, 인근시세와 주택담보대출금리 및 유지관리비용 등을 종합적으로 감안하여 적정임대료를 권장하고, 임대인이 조정에 응하지 않거나, 조정결과에 따르지 않을 경우에는 국세청에 통보하여 임대소득세를 실효 과세하게 함으로써 조정의 실효성을 확보할 계획이다.

7) Miron, J. R., "Security of Tenure, Costly Tenants and Rent Regulation", *Urban Studies*, Vol. 27, No. 2, 1990, 167-184.
Whitehead, C., "Private Renting in the 1990s", *Housing Studies*, Vol. 11, No. 1, 1996.

아울러 상반기중 서울시와 소비자보호원에 수도권지역 주택전월세 매물관련 종합정보망을 구축하여 하반기부터 일반인에게 인터넷 등으로 정보제공 서비스를 시작할 계획이다. 또한, 현재 주택임대사업자만 사용이 의무화되어 있는 표준 임대차계약서를 일반 전월세계약서에도 사용을 권장토록 중개업소를 통해 행정지도해 나가기로 하였다. 현재 중개업소에서 사용하는 전월세계약서에는 대금납입관계 등 기본적인 사항만 표시되어 있으나, 표준임대차계약서에는 임대조건의 변경사유 및 절차, 임대차인의 권리의무관계, 대상물건의 관리 등 세부적인 내용이 포함되어 있기 때문이다.

2) 전월세보증금 보장한도 확대

현재 임대차보호법상 타 채권에 우선하여 보호되는 소액임대보증금 보장한도는, 대도시의 경우 보증금 3천만원이하인 세입자에 대해 1,200만원까지, 지방의 경우 보증금 2천만원이하인 세입자에 대해 800만원까지만 보장해 주고 있다. 그러나 그동안 전세금상승 등으로 현재의 보장수준이 낮다는 지적에 따라 법무부주관으로 상반기중 주택임대차보호법 시행령을 개정하여 대도시는 보증금 4천만원인 세입자에 대해 2천만원까지, 지방은 보증금 3천만원이하인 세입자에 대해 1,500만원까지 보장한도를 높일 계획이며, 7월부터 적용된다.

2. 서울시 주택임대차분쟁상담실 운영현황

서울시는 3월 20일부터 임대차분쟁상담실을 설치하여 현재 서울시와 25개 구청에 운영중이다. 그중 서울시와 12개 자치구가 상담실에 외부전문가를 배치, 상담에 응하고 있다.

서울시의 경우 분쟁조정신청 23건중 10건이 쌍방향의, 10건이 조정중이며, 내용은 임대차계약시 전세보증금 인상조정 7건, 임대차기간조정이 8건으로 많았고, 임대보증금 반환, 임대료 연체 등의 상담이 많았다고 한다. 그런데, 조정결과와 이행정도를 보면, 임대자의 조정건은 모두 이행되었으나 임차자에 대한 조정건의 경우 일부 이행되지 않은 문제점을 보이고 있다고 한다.⁸⁾

3. 시민단체의 주택임대차보호법 개정논의

참여연대는 최근의 월세전환이자율과 관련한 분쟁이 잦고, 과도한 이자율로 인해 임대자의 이윤이 극대화되는 문제를 해결하기 위해 주택임대차보호법을 개정하여 월세전환이자율규정을 삽입시키려는 입법청원을 하였다.

그러나 현행 주택임대차보호법에서 규정하고 있는 연 5%범위내에서의 임대료상승분 규정도 지켜지지 못하고 있는데, 이에 더하여 월세 전환이자율을 규정하는 것이 과연 효과가 있을지의 문시 된다. 또한 임대료분쟁조정위원회에서 임대료상승분의 적정수준을 제시하게 되면 임대

8) 내외경제 3월 31일자, 대한매일 4월3일자

료의 증감청구범위와 월세전환이자율 규정은 중복규제가 될 수 있고, 상호간 상충될 우려도 있어 현 시점에서 이같은 입법은 어려울 것으로 판단된다.

V. 주택임대차분쟁조정위원회의 기능과 역할 구상

현 시점에서 정부가 계획하고 있는 주택임대차 분쟁조정위원회의 기능은 주택임대차계약과 관련하여 민사소송이전의 분쟁조정 및 적정임대료 기준을 제시하는데 있어야 한다. 그 설치근거에 따라서 당 위원회의 결정내용에 대한 법적 효력이 달라질 수 있으므로 이에 대한 대안의 검토가 필요하다.

1. 위원회의 설치근거 및 결정행위의 법적 효력에 대한 대안검토

주택임대차분쟁조정위원회라는 기구의 설치근거 및 위원회의 행위에 대해서는 3가지 대안이 만들어진다. 1안은 위원회 설치와 결정행위에 대해서 모두 법적 효력을 부여하는 경우이다. 2안은 위원회설치는 법적 근거를 두지만 결정행위에 대해서는 임의성을 부여하는 경우이다. 3안은 위원회의 설치의 물론이고 결정행위에 대해서도 임의성을 부여하는 경우이다. 각 대안의 장단점을 비교하면 다음과 같다.

1) (1안) 조직의 구성 및 조정행위에 대한 법률적 권한을 부여하는 경우

확고한 법적 구속력을 부여함으로써 조정결정에 대한 실효성을 담보할 수 있다는 장점이 있으나 법원의 역할을 대신하는 것이 되므로 그 조정절차가 장기화될 우려가 있고 법 집행체계의 혼선을 가져올 수 있기 때문에 법무부 등 관련부처에서의 이견이 예상된다.

2) (2안) 조직설치는 법률에 근거하지만, 조정결과에 대한 법률적 구속력을 부여하지 않는 경우

분쟁조정위원회의 구성과 그 분쟁조정과정은 법률적으로 지지되는 행위이면서 합의결과에 대해서는 임의성을 부여함으로써 결정내용에 대한 부담감을 완화시켜 신속한 결정을 내릴 수 있다는 장점을 갖는다. 합의가 이루어지지 않은 경우 민사조정 등 법률적 절차를 안내할 수 있다. 그러나 결정내용에 법적 구속력이 없어 합의후 이행하지 않는 부분에 대해서는 다른 법적 절차를 밟아야 한다는 번거로움이 있다.

〈표 9〉 대안의 법적 권한 및 효력비교

구분	1안	2안	3안
조직의 법적 근거	유	유	무
결정행위의 법적효력	유	무	무

3) (3안) 조직구성과 조정행위, 결정에 대해서 법적 근거를 두지 않고 지방자치단체의 임의 기구로 두는 경우

기구의 설치와 운영이 임의적이므로 주택임대시장의 상황에 따라 조직될 수 있어 제도운용의 유연성을 확보할 수 있으나 위원회 자체가 비 법정 기구이므로 조정 상대가 조정과정참여에 불응하는 경우 조정행위를 할 수 없으며, 합의의 이행도 담보할 수 없어 사실상 형식적인 조정이 될 수 있다는 단점이 있다.

이상의 세 가지 대안중 현재 현실적으로 단기간에 효과를 볼 수 있는 대안은 두 번째 대안으로서 임대료분쟁조정위원회의 설치에 법적 근거를 마련하되 그 결정행위에 대해서는 법적 효력을 부여하지 않고 권장 및 조정차원에서 운영하는 것이라 하겠다.

2. 주택임대료분쟁조정위원회의 운영방안

1) 주택임대료분쟁 조정위원회 기구설치 및 조정행위에 대한 법적 근거마련

주택임대료분쟁조정위원회에 있어서 조정(調整)의 의미는 “이해를 달리하는 행위·상태간에 객관적 견지에서 타당한 해결을 발견하는 것”으로 한정하여 민사상의 “조정(調停)”행위와는 차별화해야 한다. 민사상 조정(調停)이란 “분쟁해결을 위해 제3자가 당사자간의 중개하여 화해타협의 성립에 노력하는 것”⁹⁾을 의미하기 때문이다.

주택임대차보호법의 개정을 통해 각 지방자치단체에 “임대료분쟁조정위원회”를 자치체에 설치할 수 있도록 법적 근거를 마련하여야 하는데, 임대주택법은 건설임대주택의 건설촉진을 목적으로 한 법이고, 주택건설촉진법은 주택건설·공급, 자금의 조달·운용이 목적이므로 내용상 적합하지 않으므로 현 법제 하에서는 ‘주택임대차보호법’에 그 설치근거를 명시할 수 밖에 없고 우선은 주택임대차보호법의 개정을 통해 관련 조항을 신설하여야 한다. 그러나 중기적으로는 임대주택법과 주택임대차보호법을 주택임대법(가칭)으로 통합하는 방안이 검토되어야 할 것이며, 장기적으로는 모든 형태의 부동산 관련 임대차계약을 대상으로 한 법률이 제정되고, 그에 근거하여 각 지방자치단체에서 (주택)임대차조례 등을 제정하도록 하는 것이 필요하다.

위원회의 목적은 주택임대차계약의 안정성과 임대료분쟁에 대한 임대인과 임차인 쌍방간의 합의를 도출하여 궁극적으로 주택임대시장의 안정을 도모하는데 둔다. 시·군·구청장은 주택유형별, 규모별 임대료 조사를 1년마다 실시하는 ‘주택임대료 동향조사’를 통해 시장동향 파악(부동산중개업협회지원), 임대료변동을 확인하여 주택임대시장의 불안정이 예상되거나 또는 분쟁조정신청이 접수되면 임대료분쟁조정위원회의 구성할 수 있도록 해야 한다.

임대료분쟁조정위원회는 변호사, 부동산중개인, 금융전문가와 일반주민 등으로 구성하되 전

9) 조정을 위하여 국가 이를 처리하는 기관을 설치하고, 법정절차를 정하여 이해하는 것이 조정(調停)제도

문성과 중립성을 보장할 수 있도록 다양하게 구성하는 것이 바람직하다.

주택임대료의 증감액청구범위가 물가상승률 등과 비교하여 적정하지 않지 않다고 임대인이나 임차인이 합의하지 못하는 경우 이들중 한쪽이 임대료분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있는 권리를 명시하여야 하며, 본 위원회에서 조정이 이루어지지 않거나 합의결과를 이행하지 않는 경우 민사조정, 소액심판, 민사소송의 절차에 대한 정보를 제공하도록 하는 조항도 필요하다.

2) 적정 임대료의 제시

주택임대료분쟁조정위원회가 기존 임대차분쟁에 대한 분쟁조정만 하는 소극적 역할에서 벗어나 향후 임대주택시장의 장기적인 안정과 저소득계층의 주거안정을 도모하기 위해 적극적인 역할을 하기 위해서는 지역별, 주택유형별 “적정임대료”와 지역여건을 반영하는 “적정임대료 변동기준”을 제시하여 행정지도해야 한다.

참고로 현재 임대주택법에 근거한 건설임대주택은 정부고시 ‘표준임대료보증금 및 임대료’를 초과하여 받을 수 없도록 정하고 있다(임대주택법 제14조, 시행령12조).

- ※ 표준임대보증금 및 임대료(1997. 8. 5고시) 예 - 공공임대주택(5년)
- 표준임대보증금: (건설원가 - 국민주택기금)의 50%
- ※ 건설원가 = 표준건축비(15층이하 m²당 555천원, 16층이상 m²당617천원) + 택지비(1999-19, 1999.1. 28 고시)
- 표준임대료 = 감가상각비: 내용연수 40년, 정액법 + 수선유지비: 건물가액의 연 0.4% + 국민주택기금 이자, 화재보험료: 실지금액 + 자기자금이자: (건설원가-국민주택기금) × 주택은행 1년 만기 정기예금이율 × 자기자금이자비율(20%) ÷ 12월
- 보증금과 임대료 상호전환: 입주자 동의시 가능. 전환금리는 전환당시 정기예금이율 적용
- 보증금과 임대료 인상제한: 임대차보호법에 의거 연 5%이내 인상

현재 주택임대차보호법에서 정하고 있는 임대료의 증감청구범위가 연 1/20으로 되어 있는 조항을 삭제하고 이에 대한 결정을 각 지방자치단체의 여건에 따라 결정하도록 하고, 그에 따른 임대료관련조직의 정비가 필요한 시점이다.

적정임대료의 산정을 위해 고려해야할 요소들을 보면, 다음의 식과 같다.

○임대료산정을 위한 제요소

$f(\text{임대료}) = \text{주택구입에 따른 총투자금의 기회비용, 주택의 감가상각비, 수선유지비, 관리비, 제세공과금, 공가(空家)손실률, 보험료, 소비자물가상승률, 적정이윤}$

VI. 요약 및 제언

본 연구는 현재 논의중인 주택임대차분쟁조정위원회의 위상 및 역할을 정립하기 위해 영국

과 미국의 임대차관련제도 및 조직현황을 조사하였다. 영국과 미국은 이미 20세기 초반에 임대료 동결 및 통제라는 매우 강한 규제가 실시된 바 있으며, 현재까지도 상대적으로 저소득계층이 거주하는 값싼 주택에 대해서는 임대료규제는 물론이고 임대료보조금 등의 수단을 통해 적정주거수준을 유지하도록 제도적 뒷받침을 하고 있다.

우리나라는 사적 임대주택부문의 비율이 매우 높고, 주기적인 임대료상승이 가장 핵심적인 주택문제임에도 불구하고 1960년대 공영주택법이 제정된 이래 임대료에 대한 어떠한 공적 장치를 마련하지 못하였다. 1980년대 들어서 주택임대차보호법이 제정되었으나 이 또한 특례법으로서 소액보증금의 변제가 주된 내용이고, 그 금액도 현실과는 차이가 커서 임대시장의 안정에는 큰 도움이 되지 못하고 있다.

1990년대 중반이후 주택가격이 안정되어 있는 가운데 자가수요의 지속적인 감소와 함께 전세 중심의 임대시장이 월세임대시장으로 조정되는 것은 불가피할 것으로 보인다. 이런 시점에서 주택임대시장에서의 임대료 산정 및 임대관련분쟁조정기구의 정비가 매우 시급한 실정이다.

하나의 제도가 새로이 도입되고 시행과정에서 미비점이나 문제점을 보완하여 개선하는 것이 합리적 계획모형이지만 실제로 법제화하는 경우 그것을 부분 개정하는 것이 용이하지 않고 많은 시간과 비용이 예상되므로 시범적인 시행을 통해 시행착오를 최소화하는 것이 필요하다. 새로운 법과 제도의 도입은 순차적으로 진행되어야 하므로, 전세가격상승 지역을 대상으로한 시범운영결과를 분석하여 제도화하는 것이 필요하다. 성급한 법제개편으로 실효성이 없는 규제를 할 우려도 있고, 이같은 규제가 임대주택공급을 위축시켜 더 큰 시장혼란을 가져올 수 있기 때문이다.

따라서, 주택임대차분쟁조정위원회의 즉각적인 도입보다는 그 위상과 역할 및 기능에 대한 사전 연구를 통해 그 모델을 구상해야 할 것이다. 본 연구는 이같은 필요에 입각하여 가능한 대안을 구상하고 그 장단점을 비교한 후 현 시점에서 가장 효과적인 방안을 제시하였다.

이와 함께 임대주택시장의 전망에 따라 월세임대시장으로의 개편이 불가피한 상황¹⁰⁾에서 향후 주택임대차시장의 제도화가 추진되어야 하며, 임대차관계에 대한 확고한 법적 뒷받침도 마련되어야 한다.

그 첫째로서 주택임대법(가칭)의 제정이 필요하다. 주택에 대한 개념이 소유중심에서 거주중심으로 전환되고 있기 때문이다. 소유중심에서는 소유자와 비소유자의 관계에서 비소유자는 경제적 약자로서 보호받아야 할 대상이었고 민법의 특례규정으로서 '주택임대차보호법'이 주효하였다. 그러나 거주중심으로 전환되고 있는 시점에서는 임대인과 임차인의 동등한 권리가 보장되는 새로운 법률이 마련되어야 한다. 지금의 소액주택임차권 보호에 중점을 둔 소극적 제도에서 벗어나 임대시장의 안정 및 안전을 보장하는 제도로 개편되어야 한다는 것이다. 따라서,

10) 윤해정, 「IMF이후 주택관련제도개선의 문제점과 21세기 주택정책의 방향」, 「주택금융」, 한국주택은행, 1999. 가을호.

민법상의 특례법인 현행 주택임대차보호법을 폐지하고 모든 부동산관련 임대차계약을 통괄하여 거래질서를 확립하도록 하는 일명 “주택임대법”을 제정하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

둘째는 주택임대차계약에서의 임대인과 임차인의 권리와 의무에 대한 법적 명시가 제도화되어야 한다. 법적으로 권리와 의무를 분명하게 명시함으로써 양측을 모두 보호하고, 사소한 분쟁의 소지를 없애도록 한다. 일반적으로 한 측만을 보호하거나 매도해서는 안되며, 주택임대시장의 정상화를 위해서는 임대사업자와 임차자 모두를 보호하는 법제가 마련되어야 할 것이다.

셋째, 지방자치단체는 지역의 주택시장정보를 상시 제공하는 체제를 정비하도록 한다. 지역내 주택시장정보로서 주택유형별, 규모별 매매가격 및 임대료가격 정보를 온라인화하여 주거이동에 따른 비용과 시간을 줄일 수 있도록 한다. 매물이나 임대물건의 안내는 지역내 중개업소 정보의 온라인화의 지원을 통해 하고, 분쟁처리절차 안내 및 온라인 접수와 상담체제를 구성하여 쉽게 정보를 얻을 수 있도록 지원함으로써 지역주민의 주거안정에 직접적인 도움을 주어야 한다.

임대주택시장의 안정을 위해서 그 무엇보다 우선되어야 할 것은 임대주택시장의 제도화이므로 공공임대주택의 지속적인 건설, 전체주택재고에서의 비율 확대를 통해 공적으로 규제할 수 있는 임대주택의 물량을 늘이는 일일 것이다. 또한 주택을 통한 건전한 투자가 보장되고, 투기적 이득에 대한 철저한 환수가 보장되는 제도적 보완도 필요하다.

※ 참고문헌 및 자료출처

건설교통부, 임대주택 활성화 대책, 2001. 5.

김남근, “임차인보호를 위한 주택임대차보호법개정방향”, 주택임대시장안정 토론회 발표문, 참여연대, 2001. 5.

김용순, “주택임대차시장의 변화추이와 정책방향”, 참여연대 주택임대시장안정 토론회 발표문, 참여연대, 2001. 5.

윤혜정, “IMF이후 주택관련제도개선의 문제점과 21세기 주택정책의 방향”, 「주택금융」, 한국주택은행, 1999. 가을호.

——, “주택임대시장의 안정화를 위한 정책방안”, 「사회과학연구」, 평택대학교 사회과학연구소, 2000. 12.

——, “주택임대차분쟁조정위원회의 기능과 역할”, YMCA 시민중계실 신문고 발제문, 2001. 4.

장성수, 「민간임대주택산업활성화연구」, 주택산업연구원, 1996.

——, “IMF 이후 주택수요와 주택형태의 변화”, 「주택포럼 1999년 1호」 주택산업연구원, 1999.

- , 「주택시장변화에 따른 임대주택산업 활성화방안연구」, 주택산업연구원, 2000.
- Albon, R. & Stafford, D.C., *Rent Control*, Croom Helm, 1987.
- Short, J. S., *Housing in Britain*, Methuen & Co., 1982. p.186.
- Albon, R. P. & Stafford, D.C., "Rent Control and Housing Maintenance", *Urban Studies*, Vol. 27, No. 2, 1990, 233-240.
- Gyourko, J., "Controlling and Assisting Privately Rented Housing", *Urban Studies*, Vol. 27, No. 6, 1990, 785-793.
- Linneman P.D. & Megbolugbe, "Housing Affordability: Myth or Reality?", *Urban Studies*, Vol. 29, No. 3, 1992, 369-392.
- Miron, J. R., "Security of Tenure, Costly Tenants and Rent Regulation", *Urban Studies*, Vol. 27, No. 2, 1990, 167-184.
- Whitehead, C., "Private Renting in the 1990s", *Housing Studies*, Vol. 11, No. 1, 1996.
- www.mocf.go.kr
- www.khbc.co.kr
- www.housing.detr.gov.uk
- www.ci.nyc.ny.us/html/hpd
- www.housingnyc.com